



26 de mayo de 2020

Sr. D. Alejandro Pestaña Santisteban  
Presidente del Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Estimado Alejandro: en contestación a la consulta que se formula sobre el quórum necesario para acordar no abrir la piscina en una comunidad de propietarios, se informa lo siguiente:

El artículo 17,3 prevé que el establecimiento o supresión de determinados servicios, aun suponiendo la modificación del título constitutivo o los estatutos, requerirá el voto favorable de tres quintos de propietarios y cuotas.

Por su parte, el apartado 6 del mencionado artículo 17 establece que los acuerdos no regulados en los apartados anteriores y, entre ellos, el que hemos dejado reseñado en el párrafo precedente, que impliquen modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán la unanimidad de todos los propietarios.

Por último, el apartado 7 del artículo 17 varias veces mencionado, determina que para los demás acuerdos no previstos en los supuestos que hemos dejado señalados, bastará el voto de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.

Adoptar acuerdo de no abrir la piscina no supone la supresión de un servicio, sino su suspensión temporal por motivos justificados, no implicando dicha suspensión modificación del título constitutivo, ni de los estatutos.

De plena aplicación para resolver la consulta que estamos contestando es, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 4ª, de 24 de marzo de 2001, en la que se enjuicia el quórum necesario para acordar la clausura provisional de los ascensores, llegando a la conclusión de que la adopción de ese acuerdo requiere mayoría simple, por tratarse de un “*cierre temporal de parte de los ascensores existentes por falta de recursos de la comunidad, pues evidentemente ello **ni es suspensión total de tal servicio al quedar otros dos ascensores, ni supone medida definitiva alguna como consta en el texto del propio acuerdo**”.*

Se alude más adelante en la Sentencia a las razones de seguridad que han llevado al cierre temporal de los ascensores.



En la situación actual, fundadas razones pueden conducir a que los propietarios adopten acuerdo de no abrir en los próximos meses la piscina de la comunidad.

En primer lugar, por la enorme dificultad de dar fiel cumplimiento a la estricta normativa establecida por la autoridad sanitaria para la apertura de las piscinas.

Esa normativa de gran complejidad exige, entre otros requisitos, controlar el acceso según aforo, medidas de seguridad e higiene, distancias entre usuarios, establecimiento de franjas horarias, etc.

Estos requisitos de muy difícil y, en algunos casos, de casi imposible cumplimiento, justifican que la comunidad de propietarios pueda decidir por mayoría de propietarios y cuotas si es oportuno o conveniente abrir la piscina.

En segundo lugar, el cumplimiento de esa compleja normativa generaría un coste que muchas comunidades no están dispuestas a soportar, habida cuenta de que habría que contratar, además del socorrista en la mayoría de los casos, a personal para el control de acceso a la piscina, servicio adicional de limpieza, etc.

Por cuanto hemos manifestado, estimamos que la adopción del acuerdo de no abrir la piscina podría adoptarse válidamente por mayoría simple de propietarios y cuotas.

Un abrazo

El Asesor Jurídico

Francisco González Palma